اللائحة التنفيذية لنظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها*

مادة (١):

يتم فرز البناء إلى وحدات عقارية وفقاً لما صدر بشأنها من مخططات وتراخيص معتمدة من البلدية المختصة، أما المباني التي لم يسبق إصدار مخططات أو تراخيص بشأنها أو التي لم يحدد الترخيص إمكانية تجزئتها وفرزها فيتم فرزها بعد عمل رفع مساحي للوحدة وتقديم شهادة مصدقة من مكتب هندسي معتمد بسلامة المبنى إنشائياً.

مادة (٢):

للمالك فرز وحدة عقارية أو أكثر من صك أرضه بصك مفرز يحدد فيه كافة المعلومات عن موقع الوحدة العقارية ومساحتها ورقمها التسلسلي في البناء والدور «سفل أو علو» ونصابها من الأجزاء المشتركة التي لا تقبل القسمة في كامل البناء ونصابها من الأجزاء المشتركة التي تقبل القسمة وتقتصر منفعتها على وحدة سكنية أخرى أو أكثر وذلك بعد الحصول على موافقة البلدية المختصة.

---

* الصادر بقرار مجلس الوزراء رقم ٤٠ وتاريخ ١٤٢٣/٢/٩هـ المصادق عليه بالمرسوم الملكي رقم م/٥ وتاريخ ١٤٢٣/٢/١١هـ

مادة (٣):

الأجزاء المشتركة في العقار التي لا تقبل القسمة على الملاك لا يجوز للمالك أن يتصرف في حصة منها مستقلة عن الجزء الذي يملكه مفرزاً، ويشمل التصرف في الجزء المفرز حصة المتصرف في الأجزاء المشتركة التي لا يمكن قسمتها.

مادة (٤):

للمالك أن يتصرف في الجزء المفرز له وأن يستعمله أو يستغله بما لا يتعارض مع التخصيص المتفق عليه شريطة ألا يقوم بعمل من شأنه الإضرار بحقوق سائر المالكين.

مادة (٥):

لكل مالك أن يستعمل الأجزاء المشتركة فيما خصصت له للانتفاع بما يخصه منها، مع مراعاة حقوق غيره من الملاك.

مادة (٦):

لا يجوز لأي مالك أن يقوم بعمل من شأنه أن يهدد سلامة البناء أو يغير في شكله أو مظهره الخارجي أو إساءة استخدامه.

مادة (٧):

يحق للمالك تغيير استخدام ملكه بعد الحصول على الموافقة الخطية لجمعية الملاك وصدور الترخيص اللازم بالموافقة على التعديل من البلدية المختصة.

مادة (٨):

يتحمل الملاك نفقات حفظ الأجزاء المشتركة وصيانتها وإدارتها كل بنسبة حصته في

تلك الأجزاء، أما الأجزاء المشتركة التي تخص بعض الملاك فتوزع النفقات على المنتفعين منهم بحسب نسبة انتفاعهم أو حسب نسبة المساحات المملوكة لهم وفقاً لما تقرره جمعية الملاك.

مادة (٩):

نقل الملكية:

١ ـ يقوم المالك بتقديم طلب فرز الوحدة العقارية للبلدية المختصة مرفقاً به صورة من صك الملكية ونسخة من المخططات المعتمدة للمبنى ورخصة البناء، أما المباني التي لم يصدر لها رخصة بناء من قبل فيكتفي بتقديم رسم كروكي يحدد الموقع ورفع مساحي للوحدة العقارية المراد فرزها.

٢ ـ تقوم البلدية ـ بعد استكمال كافة الاشتراطات اللازمة للفرز ـ بالتحقق من المستندات المقدمة والتأكد من استيفاء كافة البيانات المتعلقة بالمساحة الإجمالية والمجاورين وذكر اسم الشارع ورقم الشقة وعدد الطبقات ورقم البناء.. الخ.

٣ تتولى البلدية إحالة طلب فرز الوحدة العقارية لكتابة العدل لإكمال ما يلزم نحو إصدار وثيقة الملكية للعين التي تم فرزها حسب الإجراءات المتبع نظاماً.

مادة (١٠):

تكوين جمعية الملاك:

١ ـ يجوز للملاك بأغلبية الأنصبة أن يكونوا جمعية ملاك لإدارة العقار وضمان حسن الانتفاع به ويلزمهم تكوين الجمعية إذا كان عدد الوحدات عشر فأكثر وعدد الملاك خمسة فأكثر.

٢ ـ يكون لجمعية الملاك ذمة مالية مستقلة وتسجل في وزارة العمل والشؤون الاجتماعية ويتم الفصل فيما يطرأ من منازعات بين الملاك من قبل جهات الاختصاص.

٣ـ تكون الجمعية نافذة المفعول بعد موافقة وزارة العمل والشؤون الاجتماعية على تسجيلها شريطة أن تقدم جمعية الملاك مسوّغات التسجيل ممثلة في «صك الملكية ـ عدد الوحدات العقارية ـ عدد الملاك وأسمائهم ـ عدد الوحدات السكنية ـ عدد الوحدات التجارية بالإضافة إلى كافة البيانات المتعلقة بالموقع والمدينة والحي والشارع ورقم العقار ونوع المبنى وكافة ما تطلبه وزارة العمل والشؤون الاجتماعية حيال ذلك».

٤ ـ إذا لم يقم الملاك باتمام الإجراءات اللازمة لإنشاء جمعية الملاك كان لأي منهم أن يطلب من وزارة العمل والشؤون الاجتماعية اتمام هذه الإجراءات.

٥ ـ إذا تعدد الأشخاص الذين يملكون معاً طبقة أو شقة أو بناء في مجموع أبنية، فيعتبرون فيما يتعلق بعضوية الجمعية مالكاً واحداً، وعليهم أن يوكلوا من يمثلهم فيها.

مادة (١١):

يجوز لجمعية الملاك أن تؤمن مقراً لها حسب الحاجة إلى ذلك.

مادة (١٢):

تعتبر جمعية الملاك حارساً على الأجزاء المشتركة، ومسؤولة عن الأضرار التي تلحق بالملاك أو الغير، ولها الحق في مراجعة الجهات المختلفة ومطالبة المتسبب في الضرر بإزالته.

مادة (١٣):

١ ـ لكل مالك عدد من الأصوات في جمعية الملاك يتناسب مع حصته في العقار.

٢ ـ إذا كانت حصة أحد الملاك تزيد على النصف، أنقص عدد ما له من أصوات إلى ما يساوي مجموع أصوات باقي الملاك.

مادة (١٤)

١ ـ لا يجوز لشخص واحد أن يكون وكيلاً عن أكثر من مالك، كما لا يجوز لمن له عدد من الأصوات مساوية لأصوات باقي الأعضاء أن يكون وكيلاً عن غيره.

٢ ـ لا يجوز لمدير الجمعية ولا لأحد معاونيه ولا أقربائهم من الدرجة الأولى أن يكونوا وكلاء عن الملاك.

مادة (١٥):

مع مراعاة ما ورد في المادة (١٣) تصدر قرارات الجمعية بأغلبية أصوات الملاك محسوبة على أساس قيمة الأنصبة بشأن:

١ ـ التفويض في اتخاذ قرار من القرارات التي تكفي للموافقة عليها أغلبية أصوات الحاضرين.

٢ ـ انتخاب أو عزل مدير الجمعية أو أعضاء مجلس الإدارة مع مراعاة ما ورد بالمادة ١٥/ ٢ من النظام.

٣ ـ التصريح لأحد الملاك بإحداث تعديل في الأجزاء المشتركة.

٤ ـ عند تغيير أنصبة الملاك في العقار يتم تعديل نسب توزيع النفقات وفقاً لذلك.

٥ ـ تحديد الأسلوب المناسب لتنفيذ الأعمال التي تفرضها الأنظمة واللوائح.

٦ ـ تجديد البناء في حالة الهلاك كلياً أو جزئياً بعد إقراره من البلدية المختصة.

٧ ـ وضع لائحة لضمان حسن الانتفاع بالعقار وإدارته أو تعديله.

٨ ـ إحداث تعديل أو تغيير أو إضافة في الأجزاء المشتركة إذا كان من شأن ذلك تحسين الانتفاع بها في حدود ما خصص له العقاار، وعلى الجمعية في هذه الحالة أن تقرر بنفس الأغلبية توزيع ما قررته من أعمال وكذلك نفقات تشغيل وصيانة ما استحدث، ولا يجوز لأي مالك أن يمنع أو يعطل تنفيذ ما قررته الجمعية ولو اقتضى هذا التنفيذ القيام بأعمال داخل ملكه، ولمن يلحقه ضرر بسبب تنفيذ الأعمال التي قررتها الجمعية الحق في مطالبة

الجمعية بالتعويض .

٩ ـ التصرفات العقارية التي من شأنها كسب أو نقل أو ترتيب حق من الحقوق العينية بالنسبة للأجزاء المشتركة .

١٠ ـ استثمار الأموال العائدة من التأجير وخلافه أو توزيعه بشكل سنوي أو حفظه أو جزء منه احتياطياً .

مادة (١٦):

تصدر قرارات الجمعية بإجماع أصوات الملاك في شأن :

١ ـ التصرفات في جزء من الأجزاء المشتركة إذا كان الاحتفاظ بهذا الجزء ضرورياً للانتفاع بالعقار وفقاً للتخصيص المتفق عليه .

٢ ـ إنشاء طبقات أو شقق جديدة بغرض تمليكها ملكية مفرزة بعد موافقة الجهات المختصة على ذلك .

مادة (١٧):

إذا تعذر انتخاب مدير للجمعية من بين الملاك فلوزارة العمل والشؤون الاجتماعية اتخاذ ما تراه مناسباً حيال ذلك .

مادة (١٨):

رسوم الخدمات والمرافق :

ـ يراعى في المباني الجديدة تأمين عداد لكل وحدة سكنية من مرفقي الكهرباء والماء ويقوم مالك الوحدة بتسديد قيمة رسوم استهلاكه للخدمة وفقاً لعداد وحدته .

ـ يطبق البند السابق على المباني القائمة قبل صدور هذه اللائحة اذا توافر فيها عداد لكل وحدة .

ـ في حالة عدم تأمين عداد لكل وحدة في المباني القائمة قبل صدور اللائحة يقوم كل مالك بسداد ما يخصه بنسبة استهلاكه من الخدمة وفقاً لما تقرره جمعية الملاك.

ـ تعامل المباني القائمة والمباني الجديدة بموجب البند السابق فيما يخص المرافق التي يتعذر تأمين عدادات مستقلة لجميع وحداتها.

مادة (١٩):

تحصيل الرسوم والنفقات:

تقوم جمعية الملاك بتحصيل الرسوم والنفقات المترتبة على ملاك ومستثمري الشقق والمحلات التجارية ويلتزم الملاك والمستثمرون بدفع نصيبهم من الرسوم والنفقات ابتداءً من تاريخ استلام الوحدة العقارية ولجمعية الملاك اتخاذ كافة الإجراءات الضرورية وبشكل فوري لتحصيل أي رسم مستحق على أي مالك أو مستثمر وذلك بعد مرور (٣٠) يوماً على تاريخ الاستحقاق.

مادة (٢٠):

حفظ السجلات:

تحتفظ جمعية الملاك بسجلات تدون بها محاضر اجتماعات الجمعية، كما تحتفظ بسجلات ودفاتر حسابات منفصلة للمبالغ المستحقة على الملك، ويحق لكل مالك شقة أو من يفوضه طلب فحص السجلات ودفاتر الحسابات الخاصة بتلك المبالغ في فترات معقولة خلال ساعات العمل العادية.

مادة (٢١):

الحسابات الختامية والموازنة التخطيطية:

تقوم جمعية الملاك بإعداد الحسابات الختامية واعتمادها من مكتب محاسب قانوني

معتمد، وعليها تحديد بداية السنة المالية ونهايتها وتقديم موازنة مقترحة للعام المالي التالي .

مادة (٢٢):

الإخطارات:

جميع العناوين والمراسلات والإخطارات والمكاتبات والبيانات والتقارير التي توجهها جمعية الملاك تكون باللغة العربية وتعد قد سلمت حسب الأصول إذا ما تم إرسالها عن طريق البريد المسجل أو الفاكس المؤيد بعلم الوصول من المرسل إليه على العنوان المحدد بعقد البيع أو عن طريق التسليم باليد مقابل إيصال بالاستلام، وفي حالة تغيير عنوان المالك فيجب إخطار جمعية الملاك كتابياً بالعنوان الجديد .

مادة (٢٣):

تنشر هذه اللائحة في الجريدة الرسمية ويجري العمل بها من تاريخ نشرها .